

株主メモ

事業年度	毎年4月1日から3月31日まで
証券コード	8892
定時株主総会開催時期	6月下旬
基準日	定時株主総会 3月31日 期末配当 3月31日 なお、中間配当を行う場合、中間配当受領株主確定日は9月30日
上場証券取引所	東京証券取引所 プライム市場
単元株式数	100株
株主名簿管理人特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先（電話照会先）	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-782-031（フリーダイヤル） 受付時間 9:00～17:00（土・日・祝日および12/31～1/3を除く） 取次事務は、三井住友信託銀行株式会社の本店および全国各支店で行っております。
住所変更等のお申出先について	口座をお持ちの証券会社へお申出下さい。 なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました株主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社にお申出下さい。
未払配当金の支払いについて	株主名簿管理人である三井住友信託銀行株式会社にお申出下さい。
公告方法	電子公告（ https://www.es-conjapan.co.jp/ ） ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。

株主優待制度に関して

対象となる株主様

毎年9月30日を基準日とし、10単元（1,000株）以上を1年以上継続保有されている株主様

株主優待の内容

以下の区分により（右欄ご参照）、クオカードを年1回贈呈いたします。



継続保有期間		
保有株式数	1年以上2年未満	2年以上
1,000株以上 5,000株未満	クオカード1,000円分	クオカード3,000円分
5,000株以上 10,000株未満	クオカード2,000円分	クオカード5,000円分
10,000株以上	クオカード3,000円分	クオカード10,000円分

なお、この度の株主優待につきましては、株主様によるQUOカードの利用の有無に関わらず、券面額の3%にあたる額を当社指定の社会貢献団体へ寄付を実施する予定です。
* 寄付金は当社負担につき、株主様は全額ご利用いただけます。



株式会社エスコン

お問い合わせ専用番号：03-6230-9415
受付時間：土日祝日を除く平日9:00～18:00



第31期 株主通信
2026年3月期 第2四半期

証券コード:8892





MESSAGE

2025年12月
代表取締役社長

伊藤 貴俊

株主・投資家の皆様へ

平素は格別のご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。
当第2四半期は、分譲マンションや収益物件の売却および契約が堅調に推移いたしました。加えて、2025年3月に開業した「tonarie北広島」、「エスコンフィールドHOKKAIDOホテル 北広島駅前」の本格稼働や、4月に子会社化した「芝リアルエステート」保有物件の収益寄与など、通期業績計画の達成に向け、着実に事業を展開しております。資金調達面におきまして、7月に第2回無担保社債を発行したほか、8月にはJCRの長期発行体格付が「AA－（安定的）」に格上げされるなど、財務基盤のさらなる強化を推進しております。引き続き、現在2期目となる「第5次中期経営計画」並びに「長期ビジョン2030」の達成に向け、グループ一丸となって邁進してまいります。株主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2026年3月期 第2四半期業績（実績）

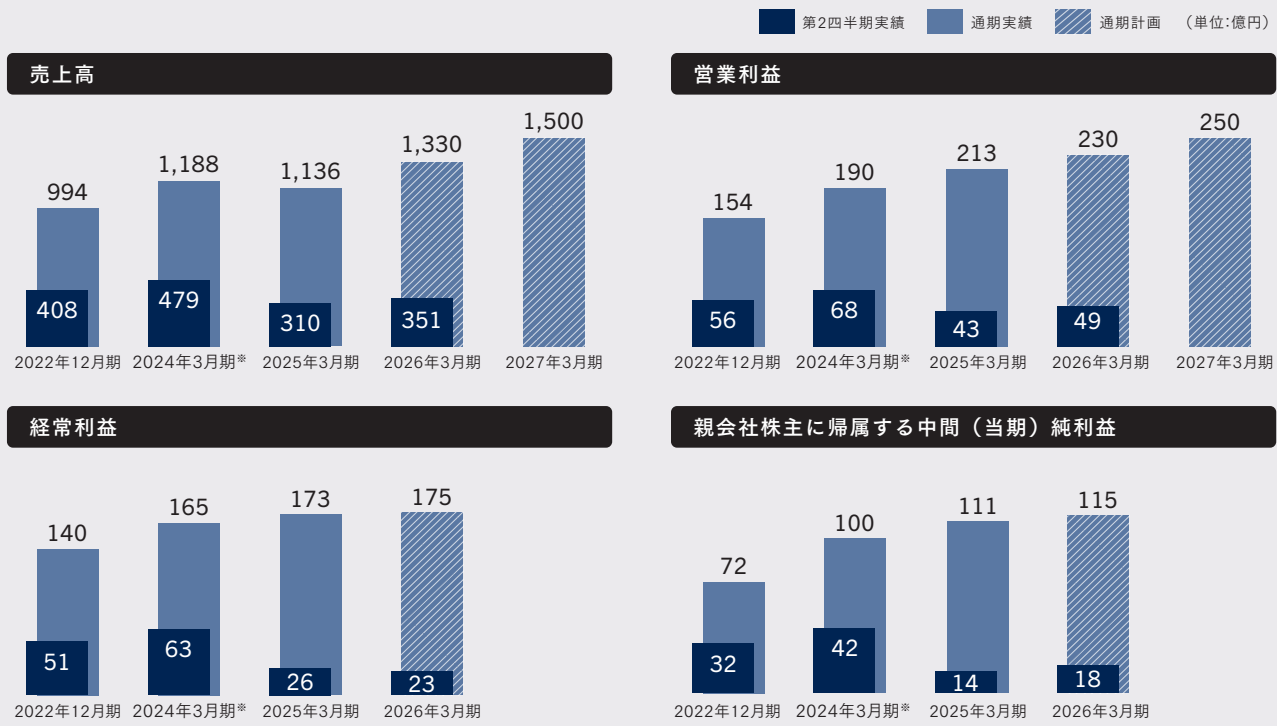
売上高	35,181 百万円
営業利益	4,905 百万円
経常利益	2,380 百万円
親会社株主に帰属する中間純利益	1,858 百万円

2026年3月期 通期業績（予想）

売上高	133,000 百万円
営業利益	23,000 百万円
経常利益	17,500 百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	11,500 百万円

業績ハイライト（連結）

売上高35,181百万円（前年同中間期比13.4%増）、営業利益4,905百万円（同13.7%増）、経常利益2,380百万円（同9.6%減）、親会社株主に帰属する中間純利益は1,858百万円（同27.0%増）の着地

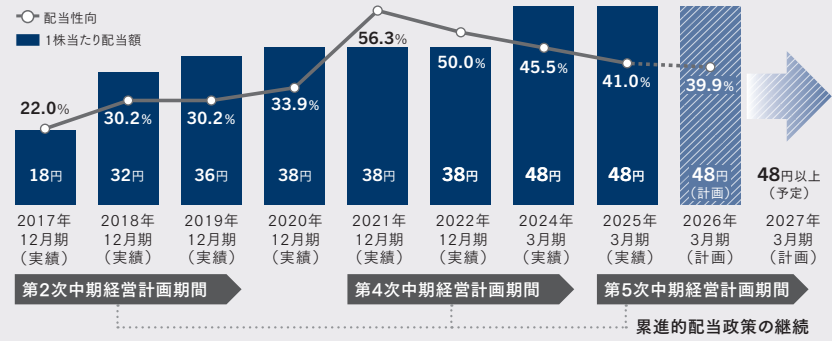


※ 決算期（事業年度の末日）の変更に伴い、2024年3月期は2023年1月1日～2024年3月31日までの15ヵ月間の変則決算となります。

配当政策

当社は、株主の皆様への利益還元を最重要と考え、業績の状況、内部留保の充実、配当性向などを総合的に勘案し、継続的かつ企業の成長力に応じた安定的な利益還元に努めることを基本方針としております。第2次中期経営計画より累進的配当政策*を導入し、第5次中期経営計画においても継続しております。

※ 1株当たり配当額（DPS）を前年度の1株当たり配当額を下限として、原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」とする配当政策





CONDOMINIUM

DEVELOPMENT

住宅分譲事業

住宅分譲事業は、分譲マンションの引渡し戸数が前年同中間期の実績を上回って推移したこと、ハイエンドレジデンス「DIAMAS葉山」(詳細:P.11)の販売が堅調に推移したことなどから、前年同中間期と比較して増収増益となりました。

なお、当中間連結会計期間末時点における、通期分譲マンション引渡し戸数(計画)に対する契約戸数の進捗率は81.6%となりました。

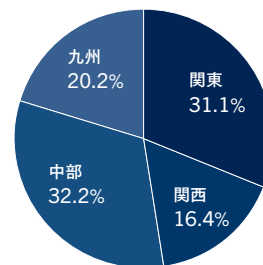
【2026年3月期 第2四半期 実績】

売上高 **18,409**百万円 セグメント利益 **3,173**百万円

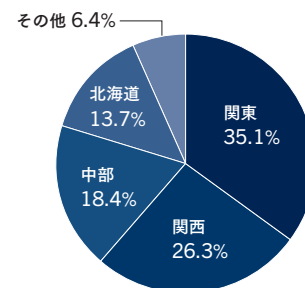
■比較表 (単位：百万円)

	2025年3月期 第2四半期	2026年3月期 第2四半期	増減率
売上高	12,644	18,409	45.6%
分譲マンション	11,165	17,501	56.7%
戸建(エスコンホーム)	1,478	907	▲38.6%
セグメント利益	1,857	3,173	70.8%
セグメント利益率	14.7%	17.2%	2.5pt
分譲マンション引渡し戸数	177戸	289戸	63.3%

■エリア別売上高割合
(分譲マンション)
17,501百万円



■ストック状況
プロジェクト売上高計画ベース
約4,000億円(計4,700戸超)



* 2026年3月期第2四半期末時点
(仕入決定時点における計画も含まれるため変動の可能性あり)

不動産開発事業

不動産開発事業は、前年同中間期と比較して、物件売却数の減少により減収減益となりましたが、計画どおりに進捗しています。

なお、当中間期末時点における、当中間期に売却が完了した物件および当期末までに売却が予定されている物件の契約残高の合計は24,159百万円となります。

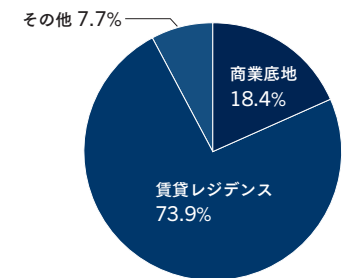
【2026年3月期 第2四半期 実績】

売上高 **6,236**百万円 セグメント利益 **1,583**百万円

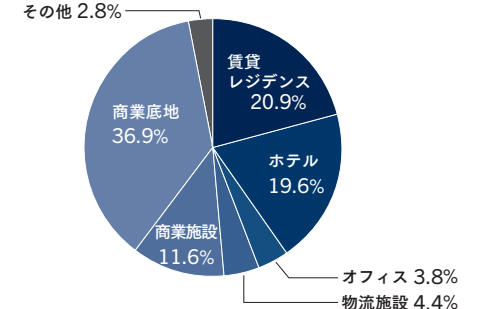
■比較表 (単位：百万円)

	2025年3月期 第2四半期	2026年3月期 第2四半期	増減率
売上高	9,595	6,236	▲35.0%
セグメント利益	2,662	1,583	▲40.5%
セグメント利益率	27.8%	25.4%	▲2.4pt

■アセット別売上高シェア
6,236百万円



■ストック状況
プロジェクト売上高計画ベース
約3,000億円



* 2026年3月期第2四半期末時点



不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、商業施設におけるテナント入替えや、「tonarie北広島」および「エスコンフィールドHOKKAIDOホテル 北広島駅前」(北海道北広島市、2025年3月開業)の本格稼働、株式会社芝リアルエステートの収益不動産(2025年4月1日付全株取得)などの新規取得・稼働物件が収益に寄与し、前年同中間期と比較して増収増益となりました。

【2026年3月期 第2四半期 実績】

売上高 **8,881** 百万円 セグメント利益 **4,221** 百万円

■比較表 (単位：百万円)

	2025年3月期 第2四半期	2026年3月期 第2四半期	増減率
売上高	7,761	8,881	14.4%
セグメント利益	3,501	4,221	20.6%
セグメント利益率	45.1%	47.5%	2.4pt

エスコングループの主な保有資産

名称	所在地	保有状況
tonarie南千里アネックス	大阪府吹田市	固定資産
tonarie宇都宮	栃木県宇都宮市	固定資産
tonarie四日市	三重県四日市市	固定資産
tonarie北広島・エスコンフィールドHOKKAIDOホテル 北広島駅前	北海道北広島市	流動資産
tonarieCREO	茨城県つくば市	流動資産
tonarieQ't・tonarieMOG	茨城県つくば市	流動資産
tonarieふじみ野	埼玉県ふじみ野市	流動資産
ピカソグループ関連	—	固定資産および流動資産
四条大宮ビル関連	—	固定資産および流動資産

資産管理事業

資産管理事業は、アセットマネジメント事業の運用資産残高増加、プロパティマネジメント事業の受託件数増加、マンション管理事業の管理物件数増加などにより、前年同中間期と比較して増収増益となりました。

【2026年3月期 第2四半期 実績】

売上高 **952** 百万円 セグメント利益 **497** 百万円

その他事業

その他事業は、海外事業の受取配当金などの影響により、前年同中間期と比較して増収増益となりました。

【2026年3月期 第2四半期 実績】

売上高 **702** 百万円 セグメント利益 **148** 百万円

■比較表 (単位：百万円)

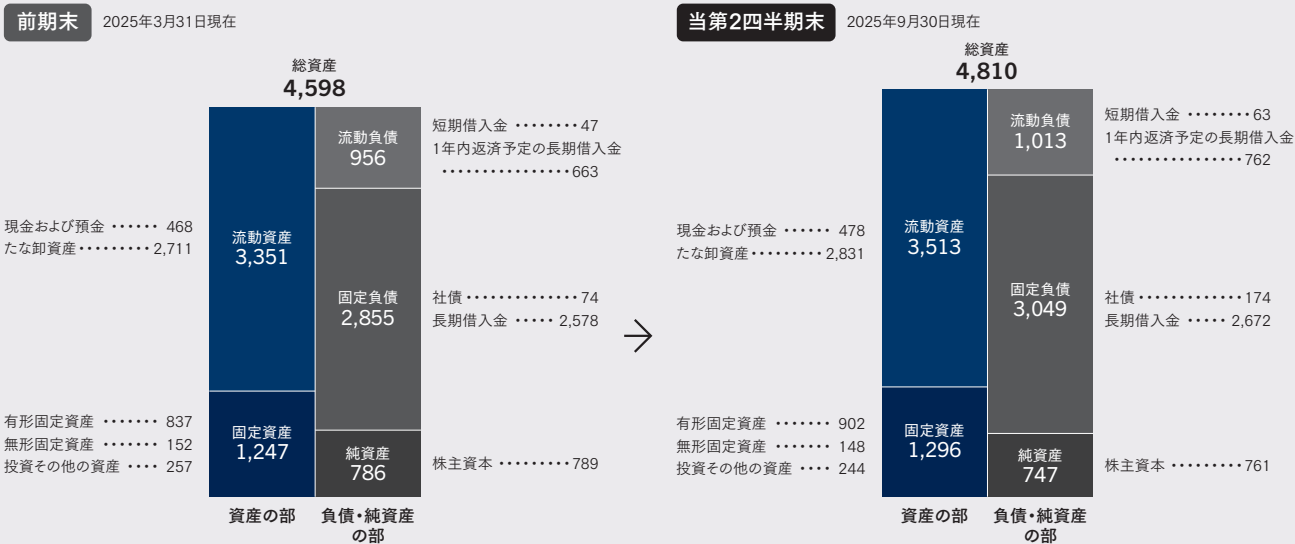
	2025年3月期 第2四半期	2026年3月期 第2四半期	増減率
売上高	804	952	18.4%
セグメント利益	482	497	3.0%
セグメント利益率	60.0%	52.2%	▲7.8pt

■比較表 (単位：百万円)

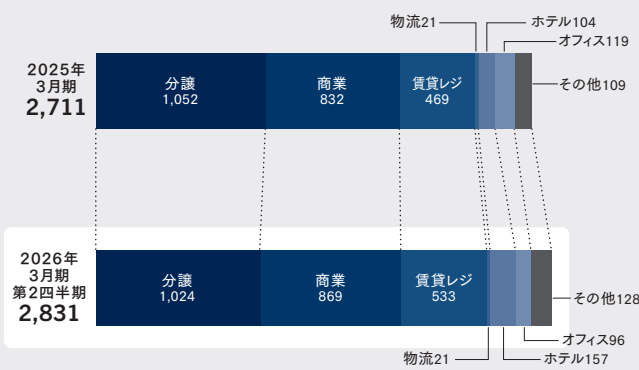
	2025年3月期 第2四半期	2026年3月期 第2四半期	増減率
売上高	230	702	204.0%
セグメント利益	45	148	228.1%
セグメント利益率	19.6%	21.2%	1.6pt

連結財務データ

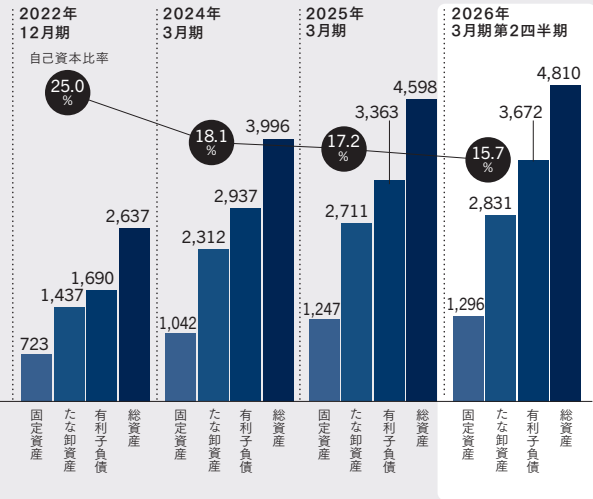
連結貸借対照表の概要（単位：億円）



たな卸資産の内訳・推移（単位：億円）



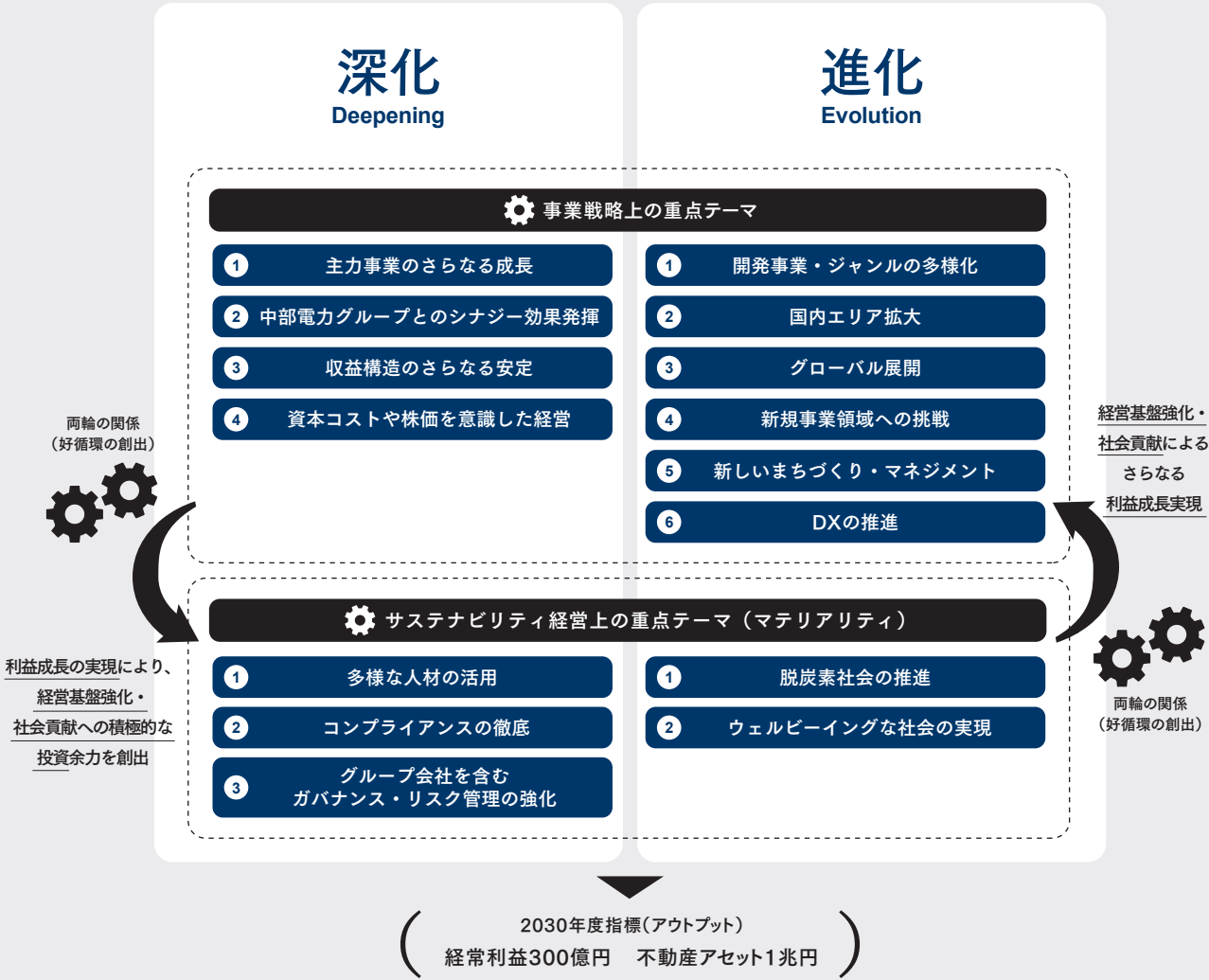
資産・負債および自己資本比率の推移（単位：億円）



長期ビジョン2030／第5次中期経営計画 進捗状況

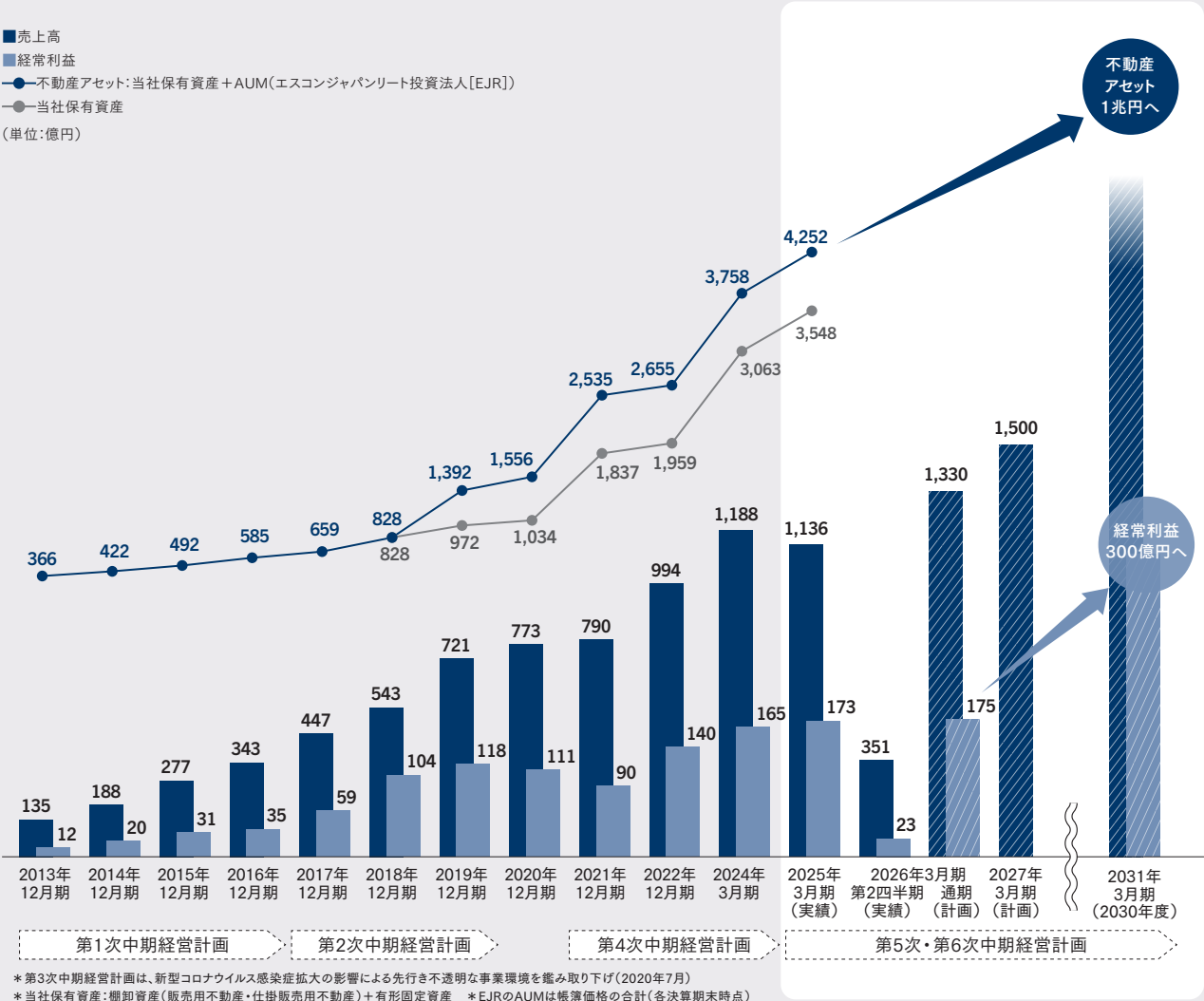
長期ビジョン2030 概要

「深化」「進化」のそれぞれのテーマに基づき取組を推進しております。



業績推移

第1次中期経営計画期間以降、安定した増収を継続して実現。
長期ビジョン2030のもと、着実な企業価値向上に引き続き取り組んでいく。



投資計画

2026年3月期第2四半期末時点における、通期の投資計画に対する進捗率は56.4%と順調に進捗
(単位:億円)

	2025年3月期	2026年3月期			2027年3月期	2025年3月期－2027年3月期累計 (第5次中期経営計画期間)	
	実績	第2四半期実績	通期計画	進捗率	通期計画	計画	対中計進捗率
グロス投資額 計	720	372	660	56.4%	1,120	2,500	43.7%
分譲マンション開発	161	59	200	29.5%	250	611	36.0%
収益物件開発	427	94	200	47.0%	500	1,127	46.3%
稼働中収益物件取得	78	204	200	102.1%	300	578	48.8%
海外投資	54	9	60	15.1%	60	174	36.4%
その他	0	6	0	-	10	10	63.3%
回収額	220	71	325	22.1%	400	945	30.9%
内、収益物件	84	34	144	23.9%	277	505	23.4%
ネット投資額	500	300	335	89.8%	720	1,555	51.5%

経営指標

各種経営指標は当初計画より変更なし

	2025年3月期	2026年3月期	2027年3月期
	実績	計画	計画
安定性	ストック収益割合 ※1 ※2	26.2%	28.2%
	ストック収益／一般管理費 カバー率 (キャッシュベース) ※3	115.2%	114.2%
	自己資本比率	17.2%	17.5%
資本効率性	ROE	14.8%	13.9%
	ROIC ※4	3.5%	3.5%

※1 ストック収益:不動産賃貸セグメント利益+資産管理セグメント利益
※2 ストック収益割合:ストック収益/セグメント利益合計
※3 ストック収益／一般管理費カバー率:(ストック収益+不動産賃貸セグメントの減価償却費+不動産賃貸セグメントののれん償却額)/(一般管理費—一般管理費の減価償却費—全体ののれん償却額)
※4 ROIC:(連結経常利益+支払利息-受取利息-法人税等)/(「有利子負債+純資産」の期首期末平均)

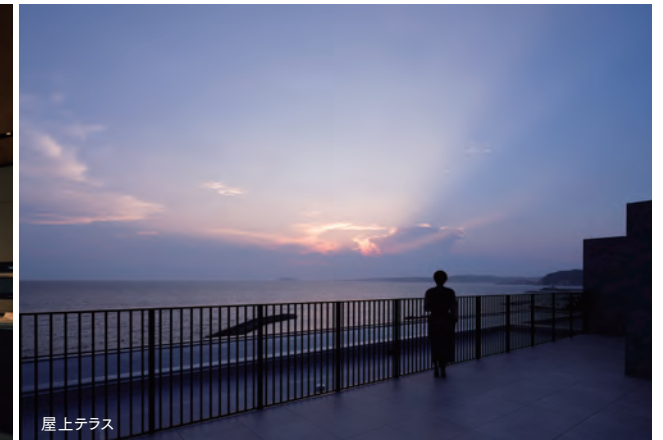
Topics 1 事業トピックス

DIAMAS葉山 2025年7月に引渡し ハイエンドレジデンスの供給が進む

住宅用地という常識におさまらない、特別な景観・歴史・風格を持つ、格別なロケーションに立地し、日常から解放されたここでしか経験できない時間と空間を提供する別邸を目指し立ち上げられた「DIAMAS」ブランドの第一号物件。葉山町の森戸海岸を眼前に望む希少ロケーションに、専有部は全戸100㎡超とゆとりある生活を提供。



専有部



屋上テラス



専有部



ラウンジ

自然溢れるロケーションから都心部まで、
様々な希少立地でプロジェクトが進捗中。

当社のつくる住宅に、同じ企画・コンセプトのものはありません。ここで暮らす人の5年先、10年先を想像しながら、世代・家族構成・生活志向などイメージを膨らませ、その土地の魅力を最大限に引き出すコンセプトを創出。間取りも、設備も、デザインも、妥協なく丁寧に作り込んだ理想の結晶といえる住宅で、一人ひとりの人生を彩ります。

グラン レ・ジェイド三宿通り

オストガーデン軽井沢

(仮称)葉山町Ⅱプロジェクト

(仮称)港区西麻布2丁目プロジェクト

(仮称)千代田区九段南1丁目プロジェクト

エスコンフィールドHOKKAIDOの近接地で 開発中のホテル(2027年秋開業予定)のブランドが決定

エスコンフィールドHOKKAIDOの近接地にて進めるホテル開発プロジェクトについて、
バンヤン・グループのホテルブランド「DHAWA(ダーワ)」の誘致が決定。

2027年秋の開業を目指し、工事開始。

※バンヤン・グループ:アジアのホスピタリティをリードする国際的なホテル、スパ等の運営会社。現在22カ国で60以上の施設を所有・運営



ホテル外観予想図



ホテル内観予想図



ダーワは、探求心を刺激する空間で
コンテンポラリーなデザインと遊び心
あふれる交流の場をご提供します。
洗練された旅行者向けに、便利な
サービスを備えたダーワは、スタイ
リッシュでユニークなデスティネー
ションで特別な体験を求める方々に
最適です。

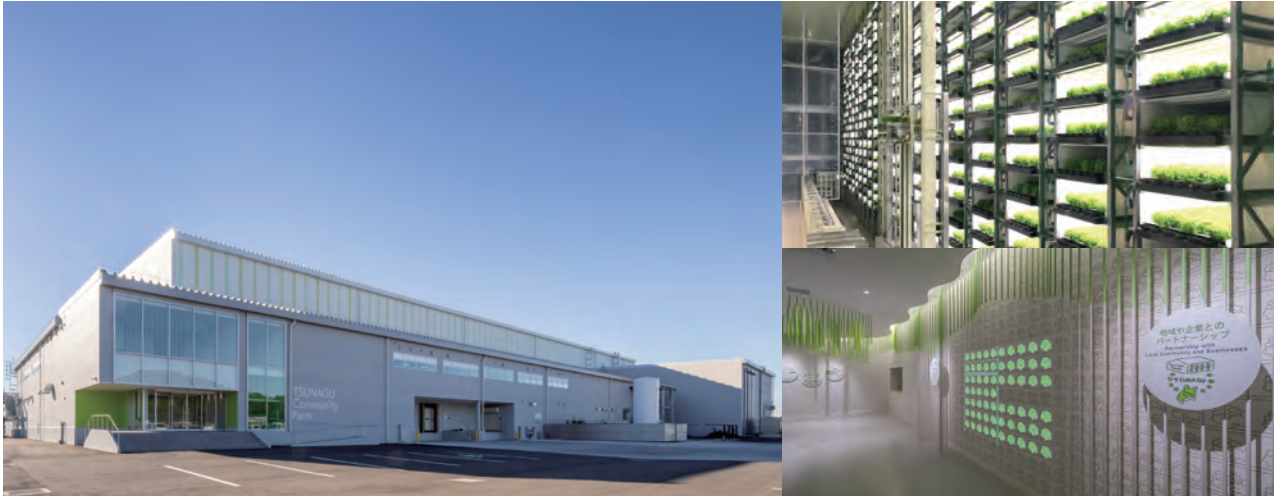
■ホテルプロジェクト概要

所在地	北海道北広島市Fビレッジ5番
敷地面積	4,537.60㎡
構造・規模	RC造・S造8階建
客室数	182室
客室タイプ	約20～100㎡
開業予定時期	2027年秋
館内施設等	レストラン フィットネスルーム スパ 大浴場・屋外大浴場

※各予想図やプロジェクトの概要につきましては、開発状況や外部環境の変化などにより、変更となる場合がございます。

グッドデザイン賞8年連続受賞 世界最大規模の完全人工光型植物工場「テクノファーム袋井」

合同会社TSUNAGU Community Farm(当社持分法適用関連会社)運営のレタス工場。
高品質な食材の安定供給を通じて農業課題の解決に貢献。



第2回無担保社債発行

国内外の開発プロジェクトの拡大に伴う運転資金に充当することを目的に、2025年7月、「第2回期限前償還条項付無担保社債(社債間限定同順位特約付)」を100億円発行しました。期限前償還条項にはCOC(チェンジオブコントロール)条項を付し、投資家の皆様に対して親会社である中部電力との強固な関係を示すことによって、当初予定額以上の社債発行が実現しました。

※COC条項:中部電力が当社の親会社でなくなった場合、投資家が早期償還を求めることができる条項。

銘柄	発行額(百万円)	利率	発行年月日	償還期限
第2回期限前 償還条項付無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	10,000	1.917%	2025年 7月25日	2030年 7月25日
第1回期限前 償還条項付無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	7,400	1.488%	2024年 7月19日	2029年 7月19日

JCRの格付が 「A+」⇒「AA-」に格上げ

2025年8月、親会社である中部電力グループの信用力向上と、当社が同グループで果たす業績の堅調さが評価され、日本格付研究所(JCR)による格付が「AA-(安定的)」へ格上げされました。

格付機関	格付対象	変更前	変更後
JCR	長期発行体格付 (格付の見通し)	A+ (ポジティブ)	AA- (安定的)
	発行登録債 予備格付	A+	AA-

Topics

2

サステナビリティピックス

サステナビリティ経営の推進

- ▶サステナビリティ経営は、当社の持続的成長を実現するための事業戦略に並ぶ”両輪のひとつ”と捉え、取組を強力に推進していく。
- ▶サステナビリティ経営における重点課題として特定した5つのマテリアリティに紐づく達成目標を一つの指針として、様々な取組を進めていく。

マテリアリティ(重点課題)		達成目標	達成年度	2024年度(実績)
深化 Deepening	 多様な人材の活用	女性採用割合35%以上	毎年度	32.1%
		エンゲージメントサーベイの向上 ⇒サーベイ開始(2024年度) から確実な向上	2030年度	(グループ全体) ランク:B
		健康経営優良法人 認定	毎年度	「健康経営優良法人2025 (大規模法人部門)」認定取得
	 コンプライアンスの徹底	中部電力と協調した コンプライアンス推進施策の実施	毎年度	中部電力と協調した 研修・講演会を実施 (受講率:100%)
		コンプライアンス研修受講率100%	毎年度	100%
	 グループ会社を含む ガバナンス・リスク 管理の強化	取締役会の実効性向上・ 継続的な改善	毎年度	当社：取締役会に関する実効性 確認アンケートを実施 連結子会社：当社の担当部署が 各子会社の取締役会に オブザーバーとして参加
進化 Evolution	 脱炭素社会の推進	温室効果ガス排出量 (2022年度対比) △40% ※ ※SCOPE1・2が対象	2030年度	14,864t-CO2
		環境・社会に配慮したまちづくりの 推進による地域活性化・ 暮らしやすさ向上への寄与	2030年度	複合施設開発 『SAKURA MIRAI SHIN ÔMURA』 (地域活性化に向けたまちづくりプロジェクト) JR北広島駅周辺開発における 『記憶継承家具製作プロジェクト』

ZEHマンションの開発推進

2026年を目途にすべての新築分譲マンションについて
ZEH水準の環境性能を実現していく。

(単位：棟)

ZEHマンション 認定取得実績および計画	2021年 12月期 (実績)	2022年 12月期 (実績)	2024年 3月期 (実績)	2025年 3月期 (実績)	2026年 3月期 (計画)
ZEHマンション 認定取得棟数	1	2	5	15	12
分譲マンション 確認申請下付数※	16	19	17	18	13
割合	6.3%	10.5%	29.4%	83.3%	92.3%

※ 着工前の建築確認下付を受けた物件棟数

2026年3月期 認定取得実績(一部)



グラン レ・ジェイド三宿通り



レ・ジェイド西宮甲子園

多様な人材の活用

子の看護等休暇や介護休暇の有給化をはじめ、仕事と育児を両立する各種制度の内容を法の基準を上回る内容へと整備しています。また、男性の育児休業取得を促進するなど、社員の仕事と家庭の両立支援に係る取組を進めており、2025年8月には、子育てサポート企業として厚生労働大臣が認定する「くるみん認定」を取得しました。今後も社員が自己の能力を発揮し、より活躍できるよう就業環境を整備することで、当社の持続的な成長を目指します。



統合報告書の発刊

株主・投資家をはじめとしたステークホルダーの皆様に向けて、当社グループの財務諸表・非財務情報を体系的に整理した「統合報告書 2025」を発刊しました。



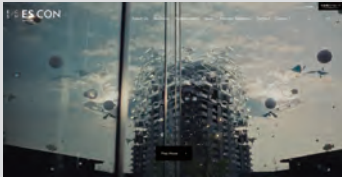
▼WEB版はこちら



Information

コーポレートサイトを
全面リニューアル

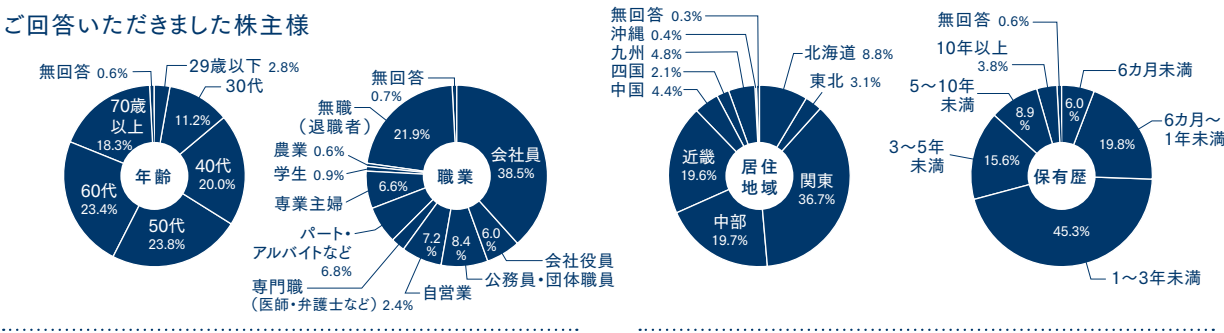
当社および当社グループの情報をよりわかりやすくお伝えし、深く知っていただくことを目的として、各事業詳細、投資家情報、サステナビリティページをはじめとしたコーポレートサイトを全面リニューアルいたしました。



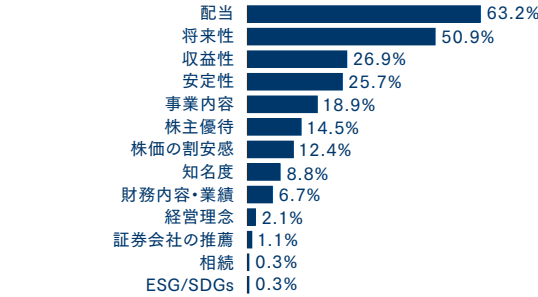
株主様アンケート結果のご報告

2025年6月～7月に実施しました株主様へのアンケートについて、ご回答いただき、誠にありがとうございました。その結果の一部をご紹介します。

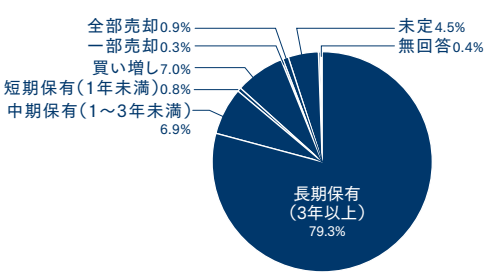
ご回答いただきました株主様



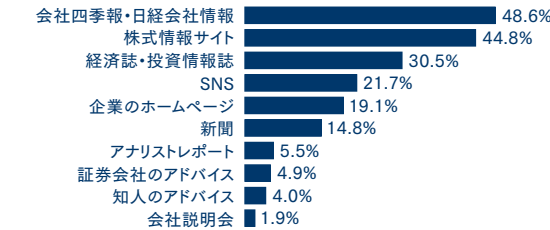
当社の株式を購入された理由 (複数回答可)



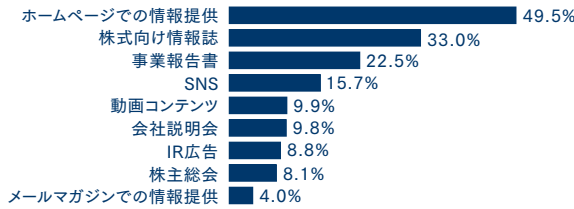
今後の当社株式保有方針



投資先を検討する際の参考情報源 (複数回答可)



当社に希望するIR活動 (複数回答可)



ご意見

●Fビレッジのネーミングライツを保有するというニュースをみて、そのスポーツ支援の心意気に感動して株を保有することになりました。御社がネーミングライツを持ち続ける期間、私も御社の株を保有して、ささやかですが、御社の活動を支援したいと思います。 ●ファイターズファンなのでエスコンに魅力を感じて保有しております。北広島の開発が進み盛り上がるのを期待しています。 ●社名変更され、より、すっきりと、センスの良いシンボルマークになりました。益々のご発展をお祈り申し上げます。 ●中部電力の子会社であるため安心して長期保有したいと考えています。

貴重なご意見、多くの声援と期待を頂戴し、ありがとうございました。今後も株主の皆様のご期待にそえるよう努力してまいります。

会社概要 (2025年9月30日現在)

株式会社エスコンについて

設立	1995年4月18日
資本金	165億19百万円
所在地	東京都港区虎ノ門二丁目10番4号 オークラブステージタワー20F
従業員数	491名(連結) 332名(単体)

株式の状況

発行可能株式総数	99,000,000株
発行済株式総数	98,580,887株
株主総数	34,641名

大株主の状況 (2025年9月30日現在)

株主名	所有株式数(株)	持株比率(%)
中部電力株式会社	49,599,000	51.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,822,800	6.0
株式会社天満正龍	3,610,000	3.7
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	2,837,500	2.9
株式会社正龍コーポレーション	2,100,000	2.2
伊藤 貴俊	1,290,200	1.3
JP MORGAN CHASE BANK 385781	563,365	0.6
明石 啓子	531,000	0.5
JP JPMSE LUX RE NOMURA INT PLC 1 EQ CO	468,247	0.5
礪波 豊	433,000	0.4

(注) 1.当社は自己株式を1,444,054株保有していますが、上記大株主からは除外しております。
2.持株比率は、自己株式(1,444,054株)を除いて算出しており、小数第2位を四捨五入しています。

役員一覧 (2025年9月30日現在)

代表取締役
社長執行役員
伊藤 貴俊◆

専務取締役
専務執行役員
中西 稔◆

取締役
執行役員
坪内 優和◆

社外取締役
大槻 啓子●

社外取締役
服部 博明●

社外取締役
木場 弘子●

社外取締役
(常勤の監査等委員)
西岳 正義●

取締役
(常勤の監査等委員)
若山 智彦

社外取締役
(監査等委員)
溝端 浩人●

社外取締役
(監査等委員)
福田 正●

専務執行役員
江頭 智彦◆

常務執行役員
水野谷 明◆

上席執行役員
加藤 嘉朗

上席執行役員
若山 勝志

執行役員
田中 雅

執行役員
中田 智人

執行役員
内藤 聖健

執行役員
中堂 蘭 芽美

執行役員
大和 弘幸

◆印の5名は委任契約型の執行役員、それ以外の執行役員は雇用契約型となります。 ●印の6名は独立役員となります。